

## VENTE DE BIENS ET DROITS IMMOBILIERS

### ENTRE LES SOUSSIGNES :

Le **Groupeement Foncier Agricole dénommé Mas Desports**, dont le siège social est à MARSILLARGUES (34590), Mas Desports, chemin de la fourche Sainte Julia, enregistrée au Registre de RCS Montpellier sous le numéro D 451 736 169.

Représenté par Monsieur Rémi CASTELNAU

Ci-après nommée « le vendeur ».

**D'UNE PART**

**ET**

Le **CONSERVATOIRE D'ESPACES NATURELS LANGUEDOC ROUSSILLON**, Association loi 1901, dont le siège est à MONTPELLIER (34000), Immeuble Le Thèbes 26 Allées de Mycènes, identifiée au SIREN sous le numéro 384643938.

Représenté par son président Monsieur Arnaud MARTIN, ayants tous pouvoirs aux termes des statuts.

Ci-après nommé « l'acquéreur »

**D'AUTRE PART**

Il est convenu ce qui suit :

### COMPROMIS DE VENTE SOUS CONDITIONS SUSPENSIVES

Le vendeur vend, en s'obligeant aux garanties de droit, à l'acquéreur qui accepte et sous les conditions suspensives ci-après stipulées.

### DESIGNATION

**Bien immobilier**

**A MARSILLARGUES (34590),**

Une parcelle de terrain, figurant à la matrice cadastrale sous les relations suivantes :

section	N° parcelle	Lieu-dit	Surface (ha)	Nature
H	1642	Chemin de la pêcherie	1 ha 84 a 12 ca	Chemin

Total surface : 1 ha 84 a 12 ca

Ci-après dénommés « le bien vendu ».

Ce bien est vendu dans son état à ce jour, avec tous immeubles par destination et tous droits attachés, sans exception ni réserve.

## **TRANSFERT DE PROPRIETE ET JOUISSANCE**

Le transfert de propriété et l'entrée en jouissance du bien vendu, au profit de l'acquéreur, sera effectif à compter du jour de l'acte constatant la réalisation des conditions suspensives ci-après stipulées, l'entière propriété et jouissance du bien vendu.

## **CONDITIONS**

Cette vente est faite aux conditions suivantes que l'acquéreur s'oblige à exécuter :

De prendre le bien vendu dans son état actuel sans pouvoir exercer aucun recours contre le vendeur pour quelque cause que ce soit.

De supporter les servitudes passives de toute nature et de profiter des servitudes actives, le tout s'il en existe, à ses risques et périls, sans recours contre le vendeur.

D'acquitter à compter de la date d'entrée en jouissance tous impôts, contributions et charges de toute nature mis ou à mettre sur le bien vendu. La taxe foncière de l'année de la vente sera remboursée par l'acquéreur au vendeur prorata temporis.

Et de payer tous les frais, droits et émoluments de l'acte notarié.

## **PRIX**

Cette vente est consentie et acceptée au prix net vendeur de vingt mille deux cent cinquante-trois euros et vingt centimes (20 253,20 €).

Ce prix est payable par la comptabilité du notaire rédacteur de l'acte définitif et comptant à la signature de l'acte.

## DECLARATIONS ET STIPULATIONS COMPLEMENTAIRES

### Etat civil

Le vendeur déclare :

Qu'il a l'état civil et le régime matrimonial indiqués en tête des présentes,

Qu'il a la pleine capacité civile,

Qu'il n'est pas en état de faillite, liquidation judiciaire, règlement ou redressement judiciaire, cessation de paiements, ni déconfiture et n'est ni interdit ni pourvu d'un conseil judiciaire,

Qu'il ne fait l'objet d'aucune poursuite ou condamnation pouvant entraîner la confiscation totale ou partielle de son bien.

### Situation hypothécaire

Le bien vendu est libre de toute inscription d'hypothèque, de privilège immobilier, et de saisies quelconques.

Pendant toute la durée des présentes, le vendeur s'interdit de conférer à quiconque des droits réels, personnels, ou des charges mêmes temporaires sur le ou les biens objets des présentes, de consentir un bail même précaire, une prorogation de bail, une mise à disposition, comme aussi d'apporter des modifications ou de se rendre coupable de négligences susceptibles d'altérer ou de causer une dépréciation du bien.

### Etat locatif ou occupation

Le bien vendu est occupé par l'exploitant Claude Chabalière selon contrat annuel de location agricole depuis 2012.

### Assurances

À compter du jour de la signature de l'acte authentique de vente, les risques de perte ou de détérioration des immeubles bâtis seront à la charge de l'acquéreur qui contractera auprès de l'assureur de son choix.

A compter du même jour, le vendeur devra résilier, à ses frais éventuels, toutes les polices d'assurance concernant les immeubles vendus, s'engageant, à défaut, à rembourser à l'acquéreur les charges éventuelles supportées à cet effet.

### Impôts fonciers

L'acquéreur prendra en charge les impôts fonciers, à l'exception de la taxe d'habitation, à compter de la signature de l'acte authentique de vente.

### Autres Charges

Les charges liées à l'exploitation dont le vendeur est redevable (MSA, ASA, droits d'eau, taxes de remembrement etc. ....) au titre de l'année au cours de laquelle aura été signé l'acte de vente notarié, sont supportées par le vendeur.

Il reconnaît que, faute pour lui d'avoir informé l'acquéreur de redevances envers une association syndicale en raison de travaux, droits d'irrigation etc. il est tenu de rembourser le solde restant dû, étant considéré qu'il a cédé le bien équipé des travaux correspondants.

### Divers

A compter du jour de l'entrée en jouissance, l'acquéreur s'ob

- à résilier tous contrats et abonnements pouvant exister
- à remettre entre les mains de l'acquéreur les clefs des bâtiments, chemins d'accès existants sur les immeubles vendus

### Frais

Tous les frais et droits quelconques qui seront la suite et la conséquence nécessaire du présent compromis seront, si la vente se réalise, supportés y compris ceux de ladite vente par l'acquéreur.

## CONDITIONS SUSPENSIVES

Envoyé en préfecture le 21/07/2020

Reçu en préfecture le 21/07/2020

Affiché le

SLO

ID : 034-213400229-20200716-DLM2020\_47-DE

Cette vente est conclue sous les conditions suspensives suivantes :

### Conditions suspensives de droit commun

Les présentes destinées à arrêter la volonté des parties sans attendre l'expiration des délais nécessaires à l'obtention des pièces nécessaires à l'instrumentation de la vente, sont conclues sous les conditions suspensives de droit commun suivantes :

Que le vendeur justifie de la propriété régulière du bien objet des présentes, par suite il s'engage à fournir à cet effet tous titres, pièces et renseignements nécessaires au notaire chargé de la rédaction de l'acte authentique.

Que la note de renseignements ou le certificat d'urbanisme à obtenir ne révèle pas de servitudes ou autres prescriptions administratives de nature à mettre en cause à plus ou moins long terme, même partiellement, le droit de propriété ou la destination que l'acquéreur envisage de donner à l'immeuble. Il est précisé que cette condition suspensive est stipulée au seul bénéfice de l'acquéreur qui sera seul fondé à s'en prévaloir, il serait seul tenu des inconvénients en résultant, sans recours contre quiconque.

Que l'état hypothécaire ne révèle pas de saisie ou d'inscription dont la charge augmentée du cout des radiations à effectuer serait supérieur au prix, et pour lesquelles inscriptions il n'aurait pas été obtenu de mainlevée ou dispense de purge des hypothèques. Le vendeur déclare qu'à sa connaissance le bien à la situation hypothécaire suivante : libre de toute inscription d'hypothèque, de privilège ou autre

### Droits de préemption

De la purge de tout droit de préemption applicable à la mutation de l'immeuble ; la notification aux fins de purge sera faite par le notaire chargé de la rédaction de l'acte authentique ci-après prévu, dans le meilleur délai.

### Etat Locatif

De la délivrance du contrat locatif préalable à la réitération authentique et dont l'acquéreur aura pris connaissance et accepté la poursuite.

### Financement

La présente vente résulte de la mise en œuvre de mesures compensatoires aux impacts sur l'environnement créées par la construction de la ZAC des Linières à Baillargues.

A ce titre, la commune de Baillargues dépositaire des obligations réglementaires de l'opération précédemment citées, intervient en qualité de tiers payeurs au côté du CEN L-R, acquéreur.

Le non-respect de cet engagement de « Tiers Payeurs » du maître d'ouvrage cité constitue une clause suspensive de la présente par l'acquéreur.

### Notifications

Le vendeur et l'acquéreur se notifient la réalisation des clauses suspensives par courrier recommandé avec accusé de réception dans un délai maximum de 4 mois à partir de la date de signature du présent compromis.

An

**REITERATION PAR ACTE AUTHENTIQUE**

De convention expresse entre les parties, la présente vente sera réitérée suivant acte reçu par Maître Christophe CABANIS, notaire à Marsillargues, et choisi par elles, d'un commun accord.

Cet acte interviendra au plus tard le 31/10/2020.

Passée cette date : **HUIT JOURS APRES ACCUSE DE RECEPTION D'UNE LETTRE RECOMMANDEE ADRESSEE PAR LA PARTIE LA PLUS DILIGENTE SOMMANT L'AUTRE DE S'EXECUTER ET DEMEUREE SANS EFFET,**

1. Si toutes les conditions suspensives sont réalisées, et si l'une des parties ne pouvait ou ne voulait réitérer les présentes conventions par acte authentique :

→ s'il s'agit du vendeur : l'acquéreur aura la possibilité de l'y contraindre par toute voie de droit, sans préjudice de l'obtention éventuelle de dommages intérêts.

→ s'il s'agit de l'acquéreur : le vendeur aura la possibilité :

o soit d'exiger la vente,

o soit de mettre fin aux présentes, et dans le cas de versement par l'acquéreur d'une indemnité d'immobilisation, de conserver cette indemnité, sans aucune formalité judiciaire, l'acquéreur autorisant d'ores et déjà le notaire détenteur des fonds à s'en dessaisir sans autre autorisation.

2. Si toutes les conditions suspensives ne sont pas réalisées

Le vendeur et l'acquéreur reprendront leur entière liberté, et l'indemnité éventuellement versée sera restituée à l'acquéreur, le vendeur autorisant d'ores et déjà le notaire à effectuer cette restitution.

**DECLARATIONS FISCALES**Impôts sur la plus-value

Le vendeur reconnaît avoir pris connaissance des dispositions fiscales concernant la déclaration et l'imposition des plus-values.

Il déclare qu'il dépend de la Recette des Impôts de Lunel.

Impôts sur la mutation

La vente sera taxée au taux de droit commun.

Enregistrement

Les parties sont convenues de ne pas soumettre les présentes à la formalité de l'enregistrement.

Affirmation de sincérité

Les parties déclarent sous les peines édictées par la loi que le prix stipulé aux présentes n'est modifié ou contredit par aucune contre-lettre contenant augmentation du prix.



Fait et passé à ... Montpellier  
Le ... 13/05/2025

Envoyé en préfecture le 21/07/2020

Reçu en préfecture le 21/07/2020

Affiché le

**SLO**

ID : 034-213400229-20200716-DLM2020\_47-DE

En deux exemplaires et dont il a été établi 1 copie remise à Maître Christophe CABANIS, notaire, qui en assurera l'exécution dans l'intérêt commun des parties.

Conservatoire d'Espaces Naturels  
du Languedoc-Roussillon (CEN L-R)  
Immeuble le Thèbes  
26 allée de Mycènes  
34000 Montpellier  
Tél. 04 67 02 21 28 - Fax. 04 67 58 42 19  
Courriel: [cenlr@cenlr.org](mailto:cenlr@cenlr.org)  
Web: [www.cenlr.org](http://www.cenlr.org)  
Siret: 584 643 938 00051 - APE 9104Z